

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ
ALKENT SİTESİ ÇARSI İÇERİSİNDE YER ALAN
39 ADET DÜKKAN'IN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.11.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	ALGYO-2410118
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE ALKENT 39 ADET İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	AKAT MAHALLESİ, SERA SOKAK, ALKENT SİTESİ ÇARŞI, NO: 12 BEŞİKAŞ, İSTANBUUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREĞÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	AKAT MAHALLESİ, SERA SOKAK, ALKENT SİTESİ ÇARŞI, NO: 12 BEŞİKAŞ, İSTANBUUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, RUMELİ HİSARI MAHALLESİ, ADA:1411 PARSEL:1 F1 BLOK 1, 2, 3; F2 BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16; F3 BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12; F4 BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4233,00 m ²
İMAR DURUMU	H: 6 M., ÇARŞI ALANI
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	ÇARŞI

YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 41	Yapım Yılı: 1989
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 3	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2285,00 m ²
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan	2285,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	5,00%
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)	20
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	116.000-155.000.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	520-700.-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	511.848.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	614.217.600 TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	2.132.700 TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	2.559.240 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerlere İlişkin Tablolar**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ALGYO-2410118 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211009	ALGYO-2310076	
Rapor Tarihi	31.12.2012	29.12.2023	
Rapor Konusu	39 ADET B.B.	39 ADET B.B.	
Raporu Hazırlayanlar	Osman Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Gizem G. EVLEK Ş. Seda YÜCEL K. Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	8.453.000	352.800.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1411 ADA 1 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beşiktaş
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Rumeli Hisari
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	1411
Parsel No	:	1
Alanı	:	4.233 m ²
Vasfı	:	Üçer Katlı Dört Adet Kargir Bina
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse Oranı	:	1/1
Yevmiye No	:	9897
Cilt No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	:	31.12.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarihli takbis belgesi şirketimiz tarafından alınmıştır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 11/04/1990 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

* Yönetim Planı Değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih, 11390 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler:

* C M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı. (26.02.1992 tarih, 784 yevmiye)

* B H: Ekli haritada işaretli kısımlarda 1.5 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500.-TL bedelle irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih, 6430 yevmiye)

* A H: Bu parsel lehine 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih, 6430 yevmiye)

Şerh:

* F1-1/2/3 numaralı bağımsız bölümler üzerinde;

Migros Ticaret A.Ş. Lehine 250.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.01.2021 tarih, 369 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

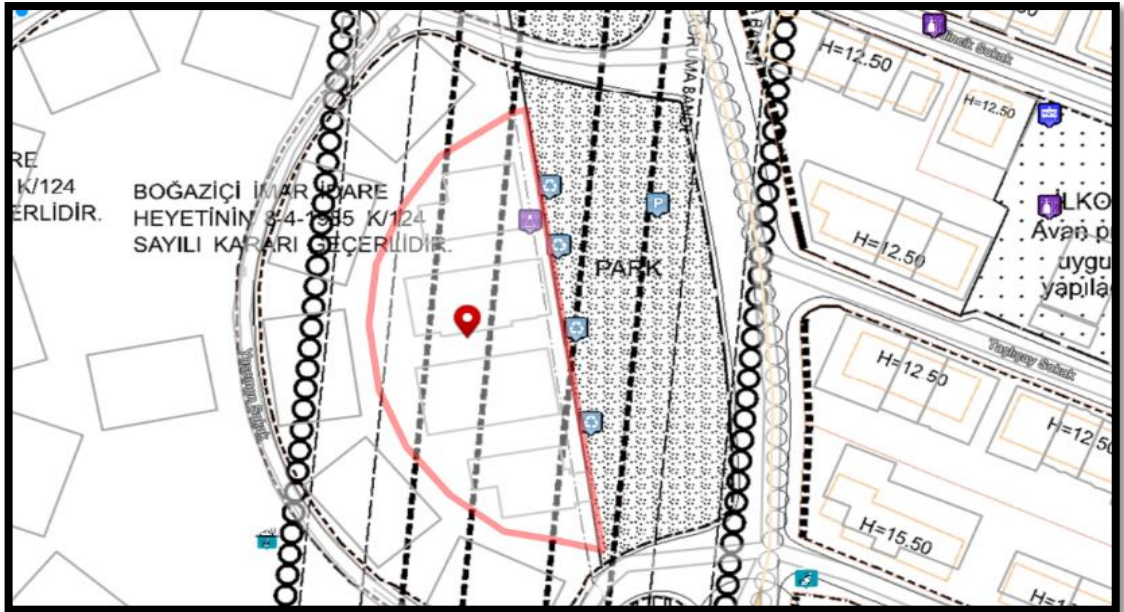
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmaz; 10.12.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Blok Nizam, Hmax; 6 metre yapılaşma koşullarında 'Konut Alanı' kullanımında kalmaktadır.

Plan Notları

- Yol ve terk edilecek yeşil sahalar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda önerilen bloklar kontur ve gabari olarak imar durumunu belirtmektedir.
- Çatı ve çekme katı yapılamaz. Ancak %33 meyil gabarisi altında, meydana gelebilen en az 2,20 m irtifadaki hacimler binanın son katındaki dairelere bağımlı bölüm olarak veya daire içinden irtibatlandırılarak gerekli servis hacimleri olarak kullanılabilirler. Bu çatı altındaki hacimler bina kat alanı kat sayısına dahil edilmez. Müştemilat olarak kullanılamaz. Bu mahallere 0,40 m² büyüklüğü geçmemek ve her hacimde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek şartıyla çatı penceresi yapılabilir.
- Mevcut ağaçlar aynen korunacaktır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait;

* Toplam 41 adet bağımsız bölüm için 24.07.1987 tarih 37/6096 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi,

* Mevcut çarşının sinema ve kafeye dönüştürülmesine ait 30.12.1997 tarih 3167 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi,

* İşyeri inşaatına ilişkin 2.124 m2 inşaat alanına esas 21.02.1986 tarih 86/1-18 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

* F1 mevcut yapı olarak kabul edilmiş olup F2 (zemin+asma kat-sinema, kafe), F3 (zemin+asma kat), F4 (zemin+asma kat) Bloklar için 1.429,73 m2 inşaat alanına esas 31.12.1997 tarih B / 01 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

* F1, F2, F3 ve F4 Bloklarına ilişkin 1 bodrum, zemin ve asma katlı dükkanların tadilatı için 416 m2 inşaat alanına esas 16.04.1998 tarih B/ 01-14 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,

* 13.02.1986 tarihli onaylı mimari proje ve 21.02.1986 tarihli yapı ruhsatı esas alınarak düzenlenmiş olduğu anlaşılan 08.12.1989 tarih ve 89/8291 Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımlar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tari ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmazın dosyasında yapılan incelemede enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından tarafımıza 4 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş belgeler ulaştırılmıştır.

- * F1 Blok için; 848,22 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M2834C601ABCC sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip D sınıfı,
- * F2 Blok için; 1.237,50 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M28345B711534 sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip D sınıfı,
- * F3 Blok için; 1.200,13 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M283483E7A015 sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip D sınıfı,
- * F2 Blok için; 870,00 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M28348FF1C743 sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip E sınıfı.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi 4.233,00 m² alana sahip 1411 ada 1 parsel üzerine inşa edilen şu andaki ismi ile Alkent Sitesi Çarşı kapsamında yer alan 39 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu çarşı F1, F2, F3 ve F4 bloktan oluşmakta olup her blok tek katlıdır. F1 Bloкта "Dükkan - Asma Katlı" niteliğinde 3 adet bağımsız bölüm, F2 Bloкта "Asma Katlı Dükkan" niteliğinde 15 adet, "Dükkan" niteliğinde 2 bağımsız bölüm, F3 Bloкта "Asma Katlı Dükkan" niteliğinde 12 adet bağımsız bölüm, F4 Bloкта "Asma Katlı Dükkan" niteliğinde 12 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda 41 adet bağımsız bölüm içermektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Akat Mahallesi Sera Sokak Alkent Sitesi Çarşı No:13 Beşiktaş, İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı konum; Beşiktaş İlçesi ve İstanbul için önemli ulaşım akslarından olan Nispetiye Caddesi, Tepecik Caddesi ve O-2 Otoyolu'na oldukça yakındır. Avrupa Yakası'nın önemli MİA (merkezi iş alanı) akslarından biri olan Büyükdere Caddesine bağlanan Nispetiye Caddesi Etiler Semt'i'nin önemli ticari faaliyet alanlarının bulunduğu caddedir. Bunun yanı sıra taşınmazlar konum itibarıyla pek çok iş merkezine, banka genel müdürlüklerine, Sapphire, Özdelek, Akmerkez gibi alışveriş merkezlerine ve otellere yakın konumdadır. Taşınmazlar özel güvenli, otoparklı ve sosyal donatılı Alkent Sitesi içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde benzer nitelikli site yapılaşmaları bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Etiler üzerinden ve Tepecik Yolu, Karanfilköy Camii civarından toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı da bulunmaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır. Şişli – Zincirlikuyu aksında ve Büyükdere Caddesi ile Boğaziçi Köprüsü bağlantısına yakın konumda yer alan taşınmazlar, metro güzergahına yürüme mesafesinde bulunması alternatif ulaşım imkanı bakımından önemli bir avantaja sahiptir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar yer aldığı Alkent Sitesi'nde konumlu Alkent Çarşı 4.233,00 m² alan üzerine kurulmuş F1, F2, F3 ve F4 olarak isimlendirilmiş 4 bloktan oluşmaktadır. Değerlemeye konu 39 adet dükkânın yer aldığı Alkent Sitesi'nde 43 adet blokta toplam 640 adet daire mevcuttur. Bloklar bodrum kat + zemin kat + asma kattan ve toplam 2.285 m² alanlı toplam 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda bazı taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir. Sitenin konumlandığı arazi eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar parke taşı, beton ve çim ile kaplıdır. Site içerisinde; çarşı, restaurant, spor salonu, yüzme havuzu, 2 adet basketbol sahası, 4 adet tenis kortu, 1 adet çocuk park bulunmaktadır. Özel güvenlik ve servis hizmeti mevcut olup yönetim işleri özel bir şirket tarafından yürütülmektedir. Merkezi pis su arıtma sistemi mevcut olup arıtmadan çıkan atık sular bahçe sulamasında kullanılmaktadır. 64 kanallık merkezi uydu sistemi mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazların tümü Alkent Çarşı bölümünde yer almaktadır.

Çarşı Bloğu; +104, +107, +110, +113 ve +116 kotlarında oluşmuştur. 104 kotunda çarşı bloklarına ait iki adet depo, bekçi odası, otopark ve sığınak bölümleri yer almaktadır. +107 kotunda çarşı bloklarına ait otopark alanları ve kalorifer dairesi bulunmaktadır. Çarşı bloğunda toplam 41 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların arasında yürüme yolları ve oturma grupları mevcuttur. Dükkânlara giriş çıkışlar yürüme yollarından yapılmaktadır. Arazideki eğiminden dolayı bloklar arasındaki geçişler yer yer merdivenler ile sağlanmaktadır.

F1 Blok'ta değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânların birleştirildiği gözlemlenmiştir. Mahallen yapılan incelemelerde zemin kat market kullanımında, asma kat depo, büro ve soğuk hava deposu olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.

F-1 Blok; +104 ve +107 kotunda yer almakta olup 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. +104 kotunda zemin kat, + 107 kotunda asma kat kurulmuştur.

F-1 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 91 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 61 M²'dir. 1 bağımsız böl numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 152 M²'dir.

F-1 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 121 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 80 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 201 M²'dir.

F-1 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 79 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 53 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 132 M²'dir.

F2 Blok'ta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunlardan 14 tanesi değerlemeye konudur. Ana taşınmazın bodrum katında 10 adet dükkân, zemin katında 6 adet dükkân ve bu dükkânların asma katı yer almaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüş olup dükkânlar mevcutta kafe, büro ve veteriner kliniği olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok; + 107, + 110, + 113 kotunda yer almaktadır. + 107 kotunda; 10 adet dükkân bulunmaktadır. +110 kotunda; 6 adet dükkân ve +107 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır. +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır.

F-2 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

F-2 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir. Halihazırda büro olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 19 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 47 M²'dir.

F-2 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 13 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 15 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F3 Blok'ta değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüş olup dükkanlar mevcutta kafe, emlak bürosu ve antika dükkanı olarak kullanılmaktadır.

F-3 Blok; + 110, + 113 kotunda yer almaktadır. + 110 kotunda; 12 adet dükkan bulunmaktadır. +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır.

F-3 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F4 Blok'ta değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüş olup dükkanlar mevcutta hobi kulübü olarak kullanılmaktadır.

F-4 Blok; + 110, + 113 ve +116 kotunda yer almaktadır. + 110 kotunda; 6 adet dükkan bulunmaktadır. +113 kotunda 6 adet dükkanın asma kat bölümleri ve 4 adet dükkan bölümleri yer almaktadır. +116 kotunda 4 adet dükkan bölümlerinin asma katı bölümleri yer almaktadır.

F-4 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

F-4 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 31 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 20 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 51 M²'dir.

F-4 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

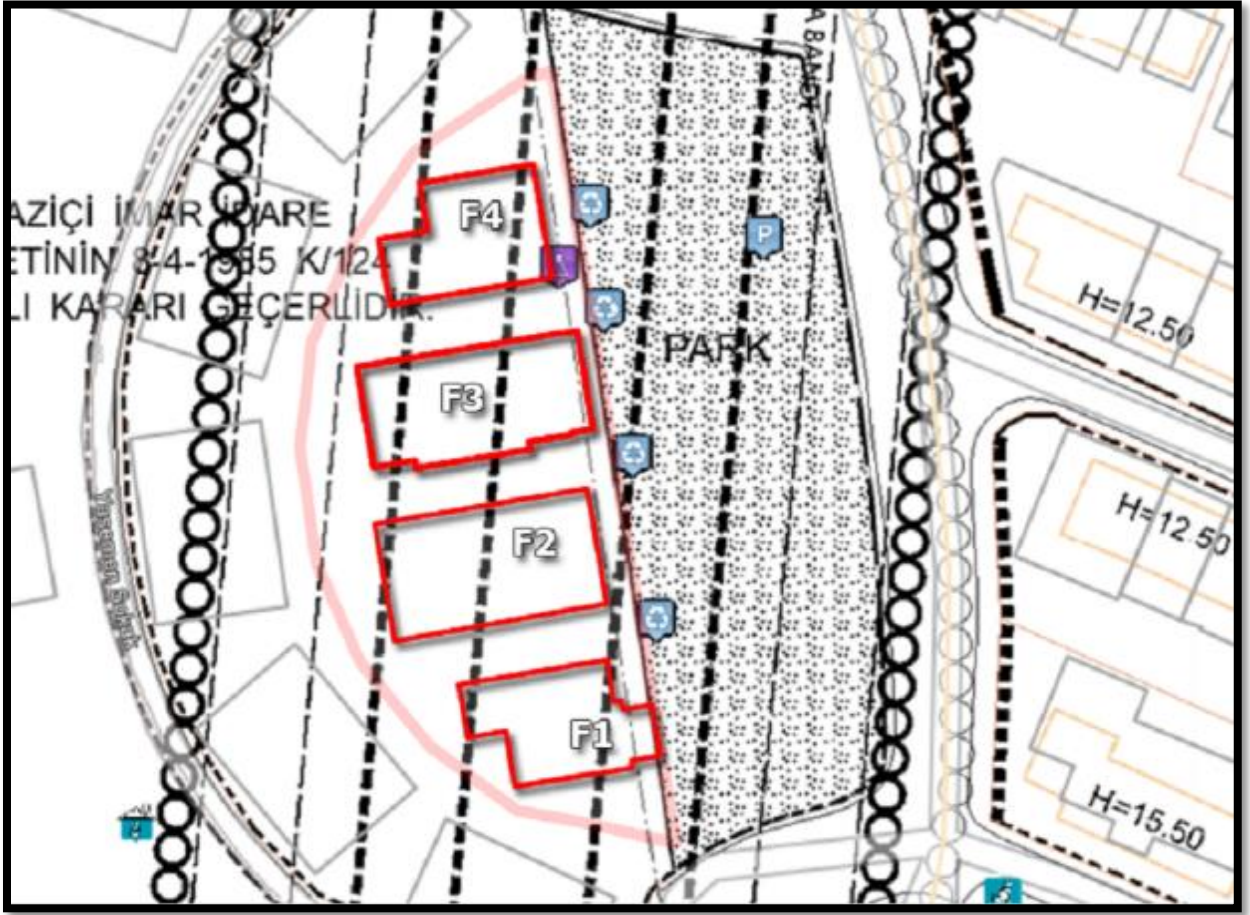
F-4 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 46 M²'dir.

F-4 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 46 M²'dir.

F-4 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.



Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Zemin Kat Brüt Alanı (m²)	Asma Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	91,00	61,00	152,00
	2	1	Dükkan – Asma Katlı	121,00	80,00	201,00
	3	1	Dükkan – Asma Katlı	79,00	53,00	132,00
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	19,00	47,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	13	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	14	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	15	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	16	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	31,00	20,00	51,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00
TOPLAM						2.285,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	III. B.
Kullanım Amacı	:	ÜÇER KATLI DÖRT ADET KARGİR BİNA
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM VE KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	KİREMİT OTURTMA
Dış Cephe	:	AKRİLİK ESASLI DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK OTOYARK
Güvenlik	:	GÜVENLİK KAMERASI
Manzarası	:	-
Cephesi	:	KUZEY-GÜNEY- DOĞU- BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; F1, F2, F3 ve F4 blok iç mekan özellikleri mahallen yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir. Zeminlerde F1 Blok; Bodrum kat, dökme mozaik, asma kat seramik, ıslak hacimlerde fayans, F2 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen ahşap, ıslak, hacimlerde fayans, F3 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen granit, ıslak, hacimlerde fayans, F4 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen granit kaplamadır. Duvar özellikleri, F1 Blok; Plastik boya, F2 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya, F3 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya, F4 Blok; Plastik boyadır. Tavan özellikleri; F1 Blok; Asma tavan, F2 Blok; Dekoratif germe tavan, F3 Blok; Standart plastik boyalı, F4 Blok; Asma tavan, standart plastik boyalıdır. Aydınlatma spot ve dekoratif aydınlatmalarla sağlanmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı ruhsatlarına alansal olarak uygun inşa edilmiş olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır. Türkiye'nin en yüksek binalarından olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 169.022 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

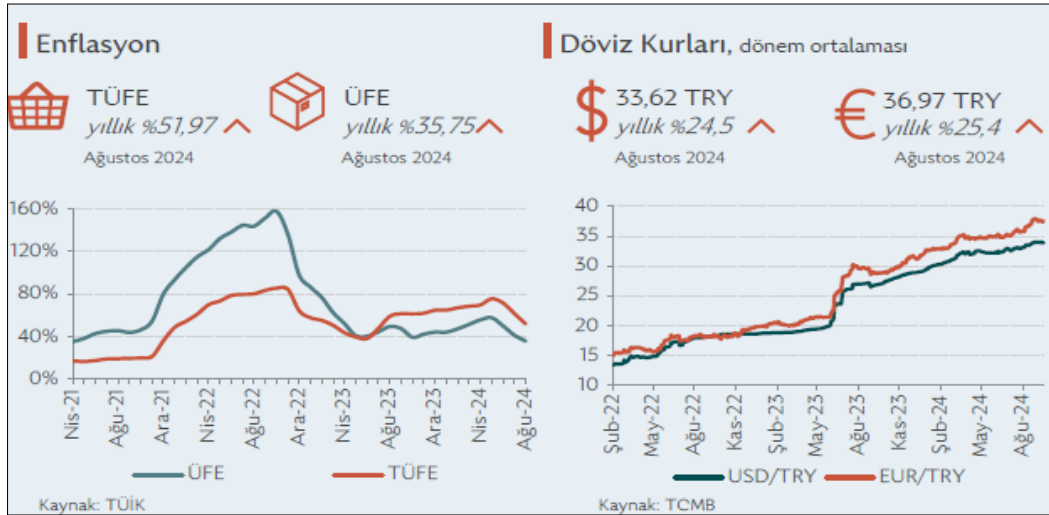
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

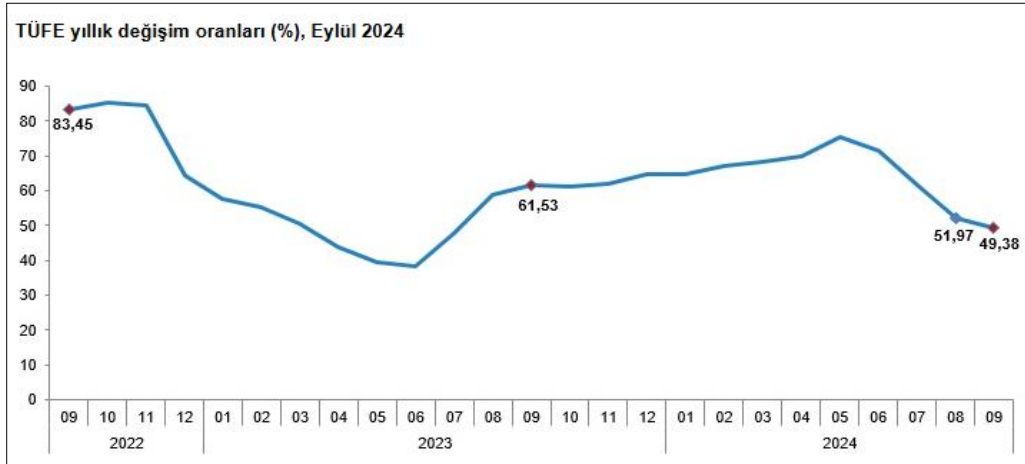
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

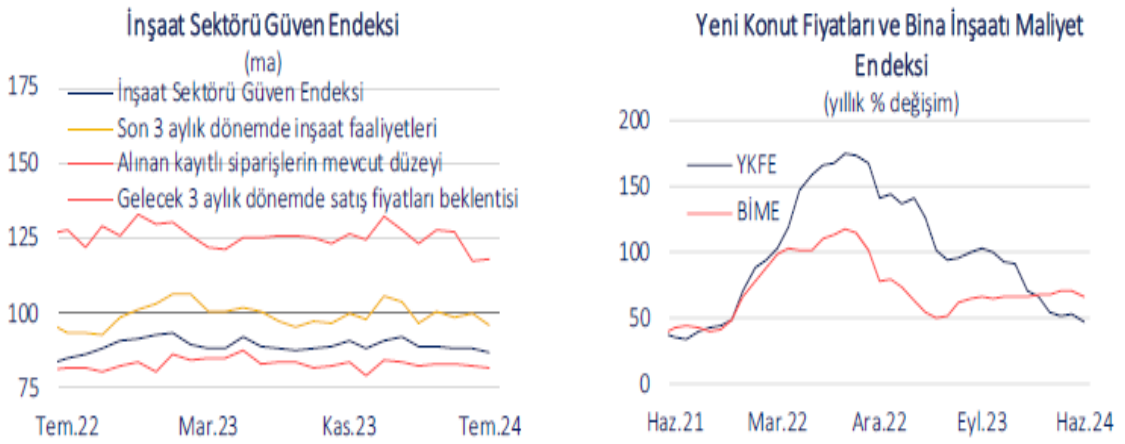
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

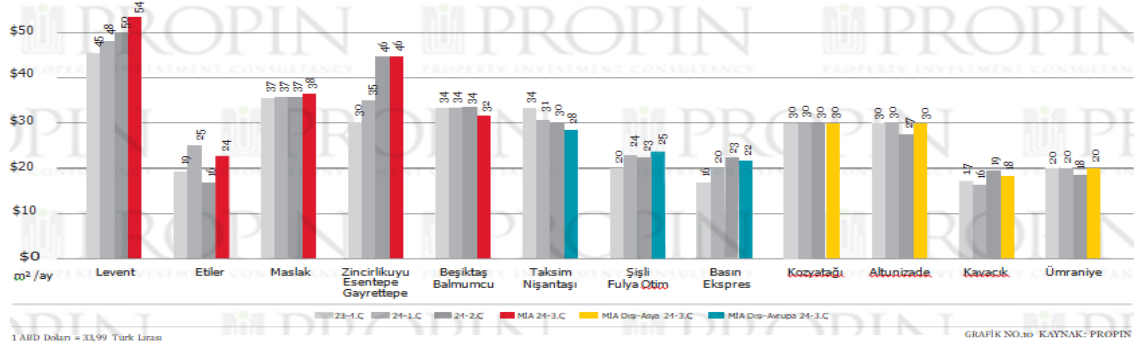
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN "EN YÜKSEK KİRA" LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

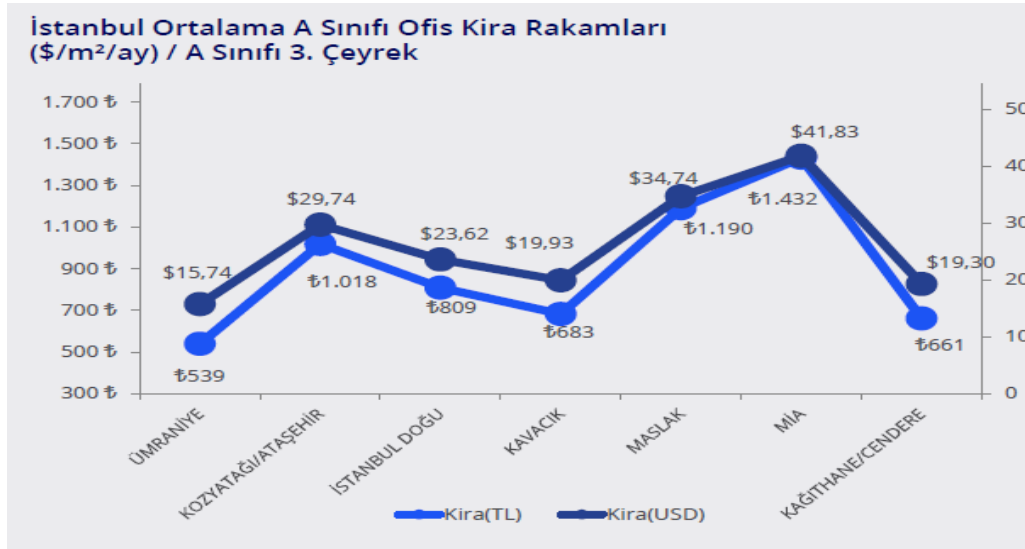
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

			
957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi, Allarko GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Taşınmazların yer aldığı konum ticari faaliyetleri açısından yüksek görünürlük ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer alması sebebiyle ticari hareketlilik açısından site sakinleri ile kısıtlıdır.
- * Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup söz konusu değişikliklerin geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Tria Proje

Tel 0 (531) 594 99 03

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Etiler Çarşı'da, Nispetiye Caddesi yakınlarında bodrum+zemin katta konumlu 405 m2 3 bölümlü dükkan 55.000.000.-TL bedelle satılıktır. 45m² zemin katta olup, kalan kısım bodrum kattadır. Emlak ofisiyle yapılan görüşmede taşınmazın aylık 250.000.-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	405 .-M ²	55.000.000 .-TL	135.802 .-TL/M ²
KİRALIK	405 .-M ²	250.000 .-TL	617 .-TL/M ²

2 1-e1 Gayrimenkul

Tel 0 (530) 913 14 67

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akmerkez AVM yakınlarında zemin katta konumlu tek katlı 70 m2 dükkan 12.300.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	12.300.000 .-TL	175.714 .-TL/M ²
KİRALIK	70 .-M ²	60.000 .-TL	857 .-TL/M ²

3 KW Platin

Tel 0 (541) 598 95 96

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Ebulula Mardin Caddesi yakınında zemin katta konumlu 175 m2 2 katlı 5 bölümlü dükkan 32.500.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisiyle yapılan görüşmede taşınmazın aylık 150.000.-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	175 .-M ²	32.500.000 .-TL	185.714 .-TL/M ²
KİRALIK	175 .-M ²	150.000 .-TL	857 .-TL/M ²

4 Erdoğan Emlak

Tel 0 (533) 218 50 40

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede Akatlar Meydan'da konumlu zemin katta konumlu 65 m2 dükkan 12.000.000.-TL bedelle satılıktır. 45.000.-TL bedel ile kiralanabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	65 .-M ²	12.000.000 .-TL	184.615 .-TL/M ²
KİRALIK	65 .-M ²	45.000 .-TL	692 .-TL/M ²

5 Görker Emlak

Tel 0 (552) 759 29 74

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 90 m2 kapalı, 10 m2 açık alana sahip olduğu beyan edilen toplamda 100 m2 dükkan 23.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	23.000.000 .-TL	230.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 1-e1 Gayrimenkul

Tel 0 (552) 759 09 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akmerkez yakınında Meydan Caddesi üzerinde zemin katta konumlu toplamda 300 m2 dükkan ile ofis kullanımı 62.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	62.000.000 .-TL	206.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 Ali Obuz Emlak

Tel 0 (505) 361 46 02

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akatlar Meydan yakınında zemin katta konumlu 60 m2 dükkan 12.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	12.500.000 .-TL	208.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

8 Sahibinden

Tel 0 541 212 23 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akatlar Meydan yakınında zemin katta konumlu 90 m2 kapalı alan 30 m2 açık alanlı toplamda 120 m2 dükkan 15.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	120 .-M ²	15.500.000 .-TL	129.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

9 X Large Gayrimenkul

Tel 0 (532) 552 72 82

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akmerkez AVM yakınında, Petrol Sitesi içerisinde zemin katta konumlu 100 m2 dükkan 100.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	100.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 Lacivert Proje

Tel 0 (532) 389 98 39

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde 1.200 m2 dükkan 1.500.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	1200 .-M ²	1.500.000 .-TL	1.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

11 Size Özel Emlak Etiler

Tel 0 (532) 311 66 16

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, zemin katta konumlu 65 m2 dükkan 80.000.- TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	65 .-M ²	80.000 .-TL	1.231 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

12 Bizz Gayrimenkul

Tel 0 (532) 768 12 09

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde konumlu 2 katlı zemin kat 350 m2, 1. kat 350 m2 toplamda 700 m2 kapalı alan kullanımlı 120 m2 açık alan kullanımlı dükkan 550.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	700 .-M ²	550.000 .-TL	786 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

12 Remax Sonuç

Tel 0 (535) 558 99 10

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Levent Çarısı içerisinde konumlu 3 katlı zemin kat 96 m2, 1. kat 113 m2, 2. kat 91 m2 toplamda 300 m2 kapalı alan kullanımlı dükkan 320.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	320.000 .-TL	1.067 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Yapılan emsal araştırması sonucunda site genelinde satılık/kiralık emsaller bulunamamış olup bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde site genelinde m2 birim değerlerinin 160.000.-TL ile 220.000.-TL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (F1 BLOK 1 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
SATIŞ FİYATI		55.000.000	12.300.000	32.500.000	12.000.000	23.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	152 m ²	405	70	175	65	100
BİRİM M ² DEĞERİ		135.802	175.714	185.714	184.615	230.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	-10%	0%	-10%	-5%
NİTELİĞİ	Dükkan - Asma Katlı	Depolu Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	5%	-5%	-5%
KAT	Zemin + Asma Kat	B+Z	Z	Z+1	Z	Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	-10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		40%	-15%	5%	-15%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	170.500	190.123	149.357	195.000	156.923	161.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (F1 BLOK 1 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:9	E:10	E:11	E:12	E:13
KİRA FİYATI		100.000	1.500.000	80.000	550.000	320.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	152 m ²	100	1.200	65	700	300
BİRİM M ² DEĞERİ		1.000	1.250	1.231	786	1.067
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	35%	-10%	35%	25%
NİTELİĞİ	Dükkan - Asma Katlı	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Normal Katlı Dükkan	Normal Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	0%	0%
KAT	Zemin + Asma Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Z+1	Z+2
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-20%	-5%	-10%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	0%	-10%	-15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-25%	-35%	0%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	800	600	938	800	786	853

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olmayan, site içinde güvenli bölgede yer alan ve bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanların asma kat dahil m² birim satış değerlerinin 155.000.-TL ile 210.000.-TL civarında, asma kat hariç zemin kat kira değerlerinin ise 750.-TL/M² ile 1000.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Zemin Kat Brüt Alanı (m²)	Asma Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	91,00	61,00	152,00	170.500,00	25.916.000,00	31.099.200,00
	2	1	Dükkan – Asma Katlı	121,00	80,00	201,00	163.500,00	32.864.000,00	39.436.800,00
	3	1	Dükkan – Asma Katlı	79,00	53,00	132,00	176.200,00	23.258.000,00	27.909.600,00
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00	215.600,00	9.271.000,00	11.125.200,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	19,00	47,00	215.600,00	10.133.000,00	12.159.600,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	217.000,00	9.548.000,00	11.457.600,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	217.000,00	9.548.000,00	11.457.600,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	217.000,00	9.548.000,00	11.457.600,00
	13	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	217.000,00	9.548.000,00	11.457.600,00
	14	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	15	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	16	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	187.400,00	16.866.000,00	20.239.200,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	187.400,00	16.866.000,00	20.239.200,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	187.400,00	16.866.000,00	20.239.200,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	187.400,00	8.433.000,00	10.119.600,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	187.400,00	8.433.000,00	10.119.600,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	187.400,00	16.866.000,00	20.239.200,00
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00	215.600,00	9.271.000,00	11.125.200,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	187.400,00	8.433.000,00	10.119.600,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	31,00	20,00	51,00	215.600,00	10.996.000,00	13.195.200,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	187.400,00	8.433.000,00	10.119.600,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00	187.400,00	8.620.000,00	10.344.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00	215.600,00	9.918.000,00	11.901.600,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	187.400,00	8.433.000,00	10.119.600,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	215.600,00	9.702.000,00	11.642.400,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00	187.400,00	8.058.000,00	9.669.600,00
TOPLAM						2.285,00		451.358.000,00	541.629.600,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,50-%5,85 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkan nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı olarak %5,0 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	405	250.000	3.000.000	55.000.000	5,45%
Emsal 2	70	60.000	720.000	12.300.000	5,85%
Emsal 3	175	150.000	1.800.000	32.500.000	5,54%
Emsal 4	65	45.000	540.000	12.000.000	4,50%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazlar için "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre" değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin alan, konum, katına göre öngörülen kiralari kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranı taşınmazlar için %5,00 olarak önögrülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	152,00	800,00	121.600,00	1.459.200,00	5,0%	29.184.000,00
	2	1	Dükkan – Asma Katlı	201,00	760,00	152.800,00	1.833.600,00	5,0%	36.672.000,00
	3	1	Dükkan – Asma Katlı	132,00	830,00	109.600,00	1.315.200,00	5,0%	26.304.000,00
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	43,00	1.020,00	43.900,00	526.800,00	5,0%	10.536.000,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	47,00	1.020,00	47.900,00	574.800,00	5,0%	11.496.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.020,00	44.900,00	538.800,00	5,0%	10.776.000,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.020,00	44.900,00	538.800,00	5,0%	10.776.000,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.020,00	44.900,00	538.800,00	5,0%	10.776.000,00
	13	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.020,00	44.900,00	538.800,00	5,0%	10.776.000,00
	14	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	15	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	16	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	890,00	80.100,00	961.200,00	5,0%	19.224.000,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	890,00	80.100,00	961.200,00	5,0%	19.224.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	890,00	80.100,00	961.200,00	5,0%	19.224.000,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	890,00	40.100,00	481.200,00	5,0%	9.624.000,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	890,00	40.100,00	481.200,00	5,0%	9.624.000,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	890,00	80.100,00	961.200,00	5,0%	19.224.000,00
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	43,00	1.020,00	43.900,00	526.800,00	5,0%	10.536.000,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	890,00	40.100,00	481.200,00	5,0%	9.624.000,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	51,00	1.020,00	52.000,00	624.000,00	5,0%	12.480.000,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	890,00	40.100,00	481.200,00	5,0%	9.624.000,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	46,00	890,00	40.900,00	490.800,00	5,0%	9.816.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	46,00	1.020,00	46.900,00	562.800,00	5,0%	11.256.000,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	890,00	40.100,00	481.200,00	5,0%	9.624.000,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.020,00	45.900,00	550.800,00	5,0%	11.016.000,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	43,00	890,00	38.300,00	459.600,00	5,0%	9.192.000,00
TOPLAM				2.285,00	47.393,33	2.132.700,00	25.592.400,00	5,0%	511.848.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	451.358.000

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	511.848.000

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazların gelir getiren mülk olması, hem satışta hem kiralık olan emsallere ulaşılmış olması dikkate alınarak nihai değer olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 39 adet bağımsız bölüm için doğrudan kapitalizasyon yönteminde kira değerleri belirtilmiştir.

39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	2.132.700 TL
--	---------------------

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 39 adet bağımsız bölümün;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

511.848.000 .-TL

(Beş Yüz On Bir Milyon Sekiz Yüz Kırk Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

614.217.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GREGÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.